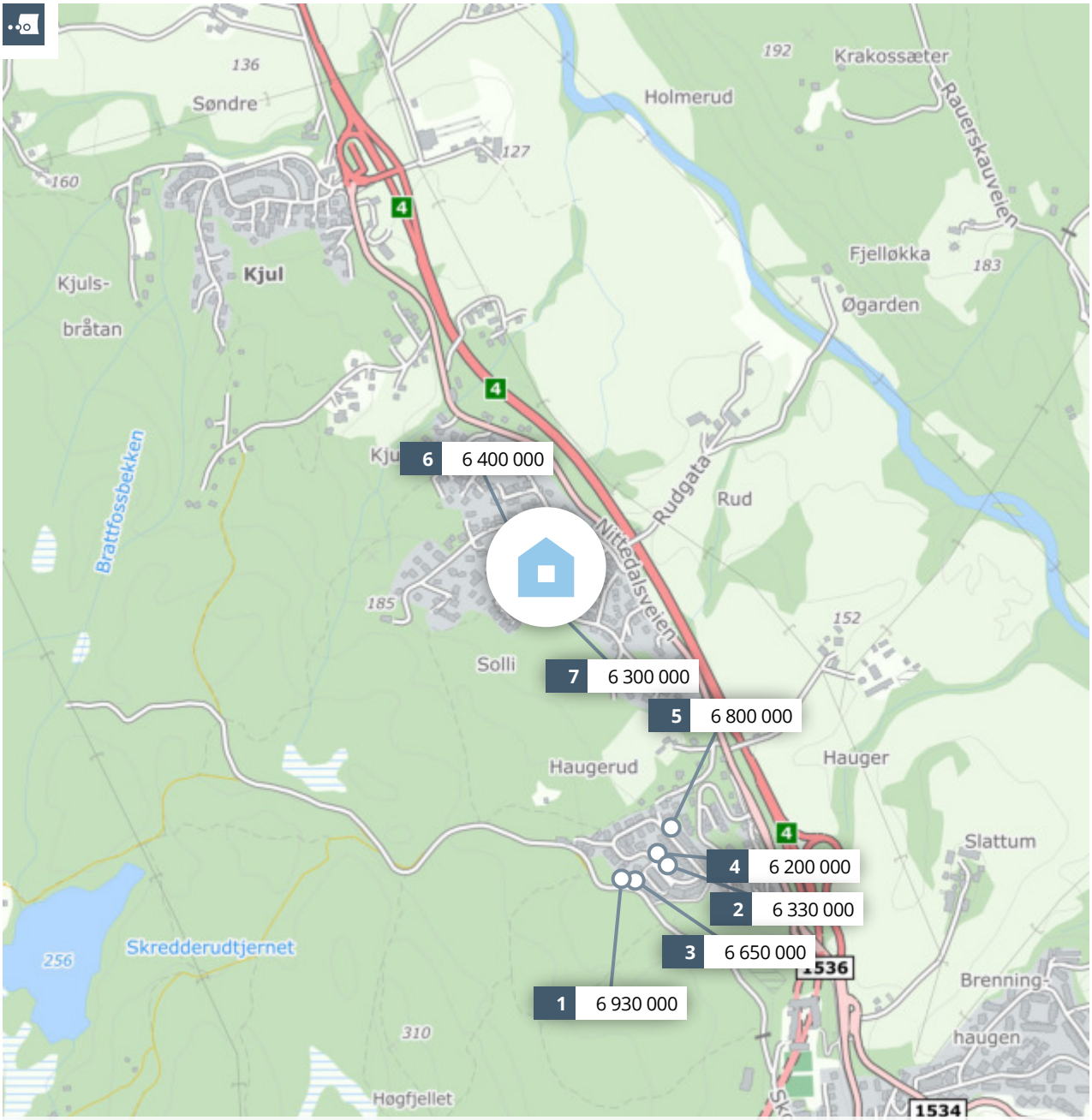
RUDBAKKEN 5

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

RUDBAKKEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 12.06.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rudbakken 5, 1480 SLATTUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 10 BNR 187 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3031 NITTEDAL GRUNNKRETS RUDSTEIN

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	48 120
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	133 m²
BRA	136 m²
Tomt	9 348 m²
Byggeår	2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugeråsen 79									
	161 m²	2011	223 m²	4 sov	24.01.2019	7 200 000	**6 930 000**	0	6 930 000	**43 043**
2	Haugeråsen 66									
	138 m²	2009	330 m²	3 sov	31.05.2019	6 400 000	**6 330 000**	0	6 330 000	**45 870**
3	Haugeråsen 85									
	164 m²	2011	246 m²	4 sov	15.10.2019	7 200 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**40 549**
4	Haugeråsen 60									
	143 m²	2009	322 m²	4 sov	21.06.2019	6 250 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**43 357**
5	Haugeråsen 45									
	151 m²	2009	398 m²	4 sov	02.11.2020	6 600 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**45 033**
6	Rudbakken 29									
	130 m²	2008	9 348 m²	3 sov	30.10.2019	6 200 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**49 231**
7	Rudbakken 20									
	127 m²	2008	9 417 m²	3 sov	02.06.2023	6 550 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**49 606**

Enebolig i sameie. Gode solforhold, utsikt og kort vei til marka. Oppgitte tomteareal er for hele sameiet.

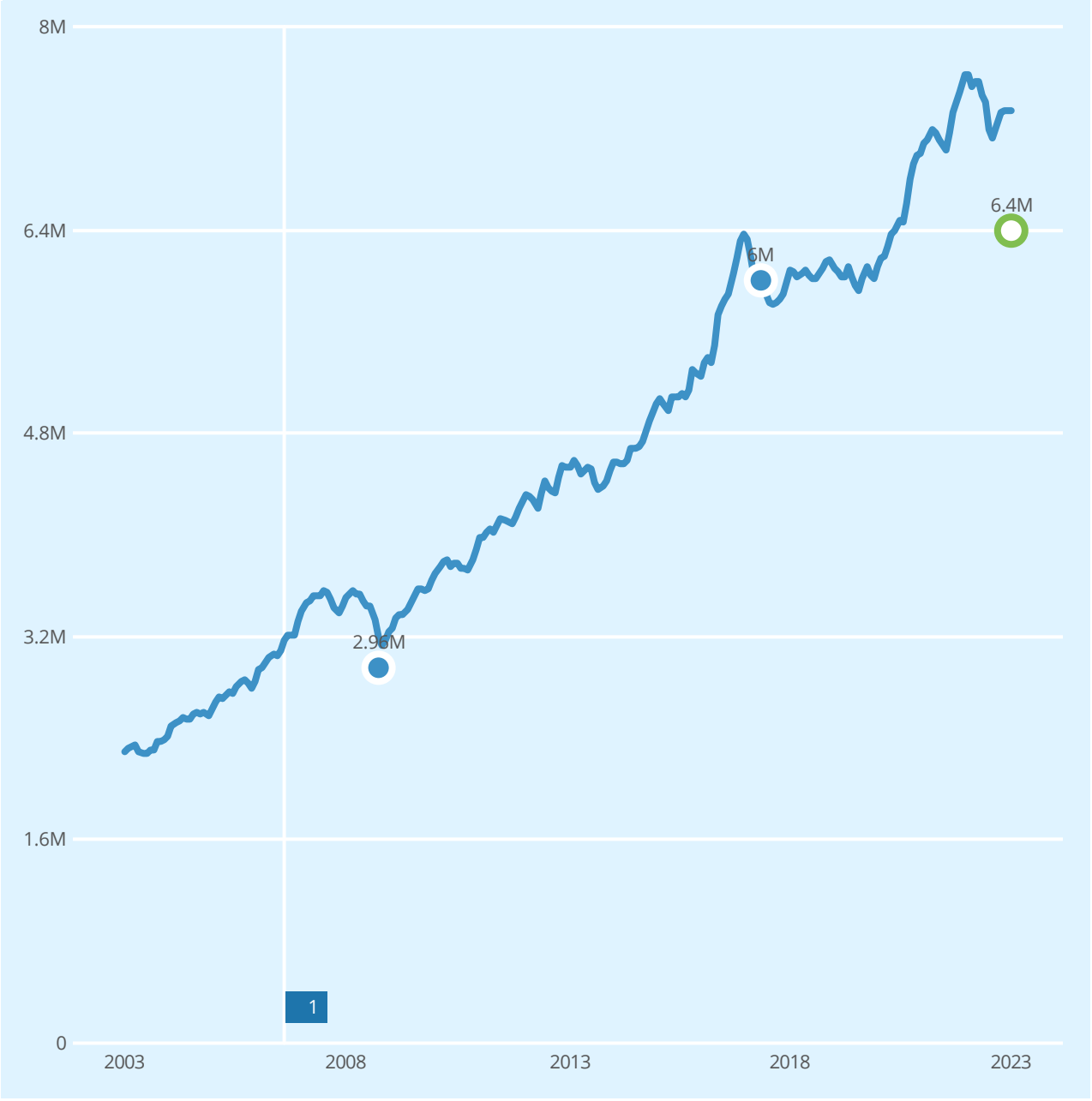
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2017	25.09.2017	08.02.2018	5 600 000	6 000 000	0	6 000 000	2
25.11.2008		25.11.2008	-	2 960 000	-	2 960 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet 2023

Eneboliger til salgs i 1480 SLATTUM nå

6
eneboliger til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 605 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Eneboliger solgt i 1480 SLATTUM siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

6.8M
6.6M
6.4M
6 153 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5 966 000 Salgspris i snitt
5.8M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 120 Rudbakken 5 Totalpris 6 400 000

44 479 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

41 254 NITTEDAL kommune i snitt siste 9 mnd

TAKSERING NORGE

RUDBAKKEN 5, 1480 SLATTUM

Gnr: 10 Bnr: 187 Seksjon: 10
3031 Nittedal kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
452 31 949
michael@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Dato befaring:	13/08/2024
Utskriftsdato:	19/08/2024
Oppdragsnummer:	98027
Referansenr:	

ESPEN AAKERNES
ea@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98027

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Boligen har grunnmur i betong. Øvrige yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende, malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

På tomten er en frittstående garasje for en bil, en utebod og et dukkehus.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen holder normal standard, og bærer noe preg av etterhengende vedlikehold.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2023: Utskiftning av råteskadet terrassebord. Malt deler av rekkverk på terrasse. Enkelte nye fuger på gulv i dusj. Ny fuge bak servant i bad. Utbedret løse fliser i entré. Malt benkeplate i kjøkken.
2022: Ny entrédør.
2021: Lagt nytt laminatgulv i de fleste rom.
2018/2019: Montert luft til luft varmepumpe i entré.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises forøvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje)
- Fast inventar (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Trapper
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg
- Andre elektrisk installasjoner
- Generelle opplysninger
- Generelle opplysninger
- Generelle opplysninger

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 25 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 25 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Thenas Looges & Arusha Thenas
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud, Espen Aakernes
Befaring/tilstede:	Eier: Thenas Looges & Arusha Thenas, Takstmann: Michael Moe Askautrud & Espen Aakernes

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig. Via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3031 Nittedal Gnr: 10 Bnr: 187 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	9348.8 m^2
Eierbrøk seksjon:	136 / 1890
Hjemmelshaver:	Thenas Looges & Arusha Thenas
Adresse:	Rudbakken 5, 1480 SLATTUM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/08/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/08/2024		Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.		
Ambita infoland	12/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	2008

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Underetasje	66	0	0	16
1. etasje	70	0	0	56
Sum bolig:	136	0	0	72
Sum BRA:	136			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom, Bod		
1. etasje	Wc, Entré, Stue, Spisestue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. NS 3940:2012: P-rom: 133 m^2. S-rom: 3 m^2.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2011

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	21	0	0
Sum bolig:	0	21	0	0
Sum BRA:	21			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent, noe eldre dato.

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 3 m^2.

Dukkehus

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent, noe eldre dato.

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Dukkehus	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Dukkehuset er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 2 m^2.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelser er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Det er fremvist ferdigattest og FDV-Dokumentasjon for boligen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater(organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon. TG: 1

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i bod.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i bod og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen. TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av horisontalplan på gulvoverflater i følgende rom: Gang og alle soverom. Krysslaser er benyttet til målingen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er et sted observert løs topplist på utsiden av grunnmuren. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplisten er montert. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldende forskrifter. TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av pukk og jordmasser, med plenarealer, noe øvrig beplantning. Gårdsplass/innkjørsel med belegningsstein.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. Det bemerkes at det er montert terrasse over store deler av terrenget, og fallforhold under terrasse er ikke kjent. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er observert sprekker i grunnmursplater på sørøstsiden av boligen. Det er derfor utført kontroll av loddavvik på innvendige overflater på nevnt vegg og det er ikke påvist betydelige avvik. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Grunnmur er kledd med grunnmursplater.
Tilstandsvurdering:	Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfellet er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Thujahekk står inntil kledningen på nedsiden av boligen, som medfører at fuktighet blir stående direkte mot kledningen. Dette kan medføre redusert levetid på kledningen. Grunnmursplater har en langsgående sprekk over flere plater. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal slitasje og sprekkdannelser på panelet. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, entré, gang og soverom. Krysslaser er benyttet til målingen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området med gangbart gulv. Det er derfor store deler av loftet som ikke er inspisert. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Øvrige beslag i metall. Pipe over yttertaket er helbeslått.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør er ikke koblet til drensrør på ett hjørne. Grunnet plassering på nedsiden er forholdet vurdert til å gi lav økning av fuktpåkjenning. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig: Vinkeltrapp og rekkverk i trekonstruksjon. Utvendig: Rettløps trapp i trekonstruksjon til inngangsparti. Trapp i belegningsstein opparbeidet i terreng.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert en løs håndløper på innvendig trapp. Det er generelt ujevnheter og skjevheter i utvendige trapper og manglende håndløpere på trapp i belegningsstein. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert entrédør med glassfelt. Terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer tar i karmen og har behov for justering. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrerte løse dørvridere på de fleste dører. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Bad og vaskerom, underetasje: Profilert innvendig dør og profilert skyvedør.
Tilstandsvurdering:	Det er observert fuktskader/svelling i bunn av dørbladene på bad/vaskerom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og normal slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv er belagt med laminat i to soverom og gang. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat. Flislagte overflater i WC-rom.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv er belagt med laminat i bod og to soverom. 1. etasje: Flislagte overflater i entré.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under fliser, løs/manglende fugemasse og ujevnheter i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Flisleggingen fremstår generelt som ufagmessig. Laminatgulv i bod og to soverom er ufagmessig lagt, og er lagt med for liten overlapp i bod og to soverom. Dette gir større risiko for sprekkdannelser. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Malte panelplater i entré og deler av stue.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: Underetasje: ca. 2,42 m, målt i gang. 1. etasje: ca. 2,46 m, målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i gang i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i denne boligen er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg på vaskerom. Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Fordelerskap er ikke besiktiget og vurdert da eier ikke har nøkkel til fordelerskap på vaskerom. Hovedstoppekran er noe hard å åpne/lukke, og har behov for vedlikehold. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Grunnet plassering av fordelerskap lavere enn kjøkken, vil eventuelt lekkasjevann i ledningsnettet i hovedsak ledes til fordelerskapet, avhengig av hvor lekkasjen oppstår. Dersom lekkasjen oppstår på vannrørene i kjøkken, uten lekkasjesikring, vil det kunne oppstå vannskader. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i gang.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i wc.

Tilstandsvurdering: Avtrekkvifte i vaskerom er defekt, og lager kun en ulyd når man skrur den på.
Mekanisk avtrekksanlegg var ikke i drift under befaringen. Dette medfører meget begrenset med luftsikluasjon i boligen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet omfatter kun utbedring/vedlikehold på mekanisk avtrekksanlegg og utskiftning av elektrisk avtrekksvifte i vaskerom.
Årsak til defekt mekanisk avtrekksanlegg er ukjent, og utbedringskostnad vil derfor kunne variere i stor grad. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-25 000,-

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Bad, vaskerom gang og entré.
Det er montert luft til luft varmepumpe i entré.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Det mangler vrider/bryter på termostat til varmekablene i bad og vaskerom, men det er fortsatt mulig å vri om med fingrene. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015, montert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at beredere på over 1500 W monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Malt, heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling og merker på innredningen. Det mangler håndtak på dør til oppvaskmaskinen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Nordøstvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 16 m^2. Terrassebord på bjelkelag. Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entré og kjøkken, ca. 56 m^2. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 78 cm.
Tilstandsvurdering:	Det noe svak innfesting av rekkverket, som medfører at det er noe bevegelig. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er noe sprekkdannelser og enkelte råteskader i terrassebord, samt noe råteskader på hjørnet av en kantbjelke (TG 3). Eier opplyser om at råteskadde deler skal skiftes ut før salg og det er derfor gitt TG 2 med forbehold om utbedring. Terrasser bærer preg av noe ufagmessig utførelse. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i omkledningsrom. Garderobeskap med glatte fronter i gang og to soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Tilstandsvurdering:	Det er noe løse dørhåndtak på garderobeskap i entré. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Hugo Beck Installasjon AS, signert og datert 19.11.2008 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon i enebolig.

Samsvarserklæring fra Elektropluss AS, signert og datert 18.11.2011 er fremvist for følgende arbeider: Tilkobling av garasjekabel. Montering ny automat til dette.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men en kurs mangler merking.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.
Det er observert en løs ledning i ett soverom, hvor det mangler en krampe. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.

Eier har strukket en stikkontakt på soverom som egeninnsats. Det er ikke tillatt å utføre slike arbeider på det elektriske anlegget som egeninnsats.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på nevnte arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i vaskerom, med uttak i hver etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv, og vurdert tilfredsstillende.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 20 mm.

Det er noe sprekkdannelser og misfarging i fuger.

Det er funnet bom under fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og sprekkdannelser i fuger i dusjsone.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Flislagt benkeplate.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Det er delaminering på nedre del av speil.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Servantarmaturene er harde å betjene.
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og kan medføre vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i bod, i vegg mot badekar. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert motfall på deler av gulvet, ved bereder, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 15 mm, men døråpningen er mot bad, så forholdet er vurdert til å gi lav økning av risiko.

Det er funnet bom under enkelte fliser ved varmtvannsbereder. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og bad, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og kan medføre vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det anbefales å montere automatisk vannstopper tilknyttet wc-rommet. TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med ringmur i betong og dekke i belegningsstein. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende, malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektrisk leddport. Profilert ytterdør.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe skjevheter i enkelte gesimsbord. Garasjeport fremstår som skadet og noe skjev. Mose/begroing på yttertak. Sprekkdannelser i ringmuren. Enkelte løse undertaksplater.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold og generelt slitte overflater.

Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en helhetsvurdering. TG: 2

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod på bjelkelag belagt med terrassebord. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende, malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Det er observert manglende isbordbeslag, sprekk i forkantbord og dype spikerhull i kledningen ved dør. Det er benyttet spiker som ikke egner seg for utendørsbruk.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold, noe skjevheter og generelt slitte overflater.

Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en helhetsvurdering. TG: 2

Dukkehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dukkehus på bjelkelag belagt med terrassebord. Yttervegger i malt maskinlaft. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Profilert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en helehetsvurdering. Det er sprekker og løse vindskier/forkantbord. TG 2 er gitt etter nevnte forhold, noe skjevheter og generelt slitte overflater. Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en helhetsvurdering.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Michael Moe Askautrud
Uavhengig takstmann
452 31 949
michael@takseringnorge.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24230298

Adresse	Rudbakken 5		
Postnummer	1480	**Poststed**	SLATTUM

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☒ Ja ☐ Nei

Navn på hjemmelshaver Thenas Looges

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	DNB	**Polise/avtalenr.**	26048704
Selger1fornavn	Thenas	**Selger1etternavn**	Looges
Selger2fornavn	Arusha	**Selger2etternavn**	Thenas

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.08.2024

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.08.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.08.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Thenaskumar, Arusha

Signert av

Loogeswaran, Thenaskumar

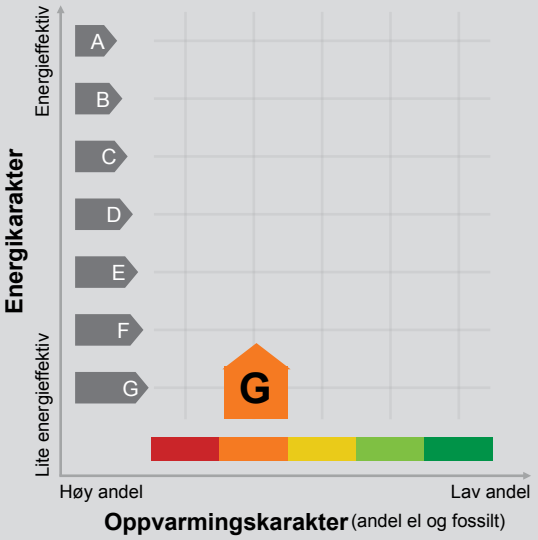
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.08.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Rudbakken 5
Postnummer	1480
Sted	SLATTUM
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	187
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24544702
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f51284cb-3a51-4336-aebd-6638f70b5315
Dato	13.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 9 551 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 551 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rudbakken 5
Postnummer: 1480
Sted: SLATTUM
Kommune: Nittedal
Bolignummer: H0101
Dato: 13.09.2023 13:51:24
Energimerkenummer: f51284cb-3a51-4336-aebd-6638f70b5315

Kommunenummer: 3031
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 187
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24544702

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 187 Snr. 10 i Nittedal kommune
Adresse: Rudbakken 5, 1480 Slattum
Onr. 24-23-0298

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ ÅR 1250,- VEILAGET + 500,- SAMEIET SOLGRENDA III

Felleskostnader inkluderer Hakingstrø, utbedringer m.m.

Fordeling av felleskostnader: Se vedlegg

renteutgifter	Kr	
avdrag	Kr	
og driftsutgifter	Kr	

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Hulis opp 100,- i veilaget i 2024 1350,-

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Varsles via styret. Ved eventuelle endringer må kommunen kontaktes og malecpp omr. på nytt. Da det ikke er full oversikt over maks byggeutnyttelse totalt. Dette kommer med en kostnadsom må nå flertall i sameiet

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? NEI

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Mona T. Hellem

Adresse: Rudbakken 19

Telefon: 90186140

Fax:

E-post: monatmellem@gmail.com

Send svar til: **emr@privatmegleren.no**

Dato og sted: 13/9

Mona Hellem

Forretningsførers stempel/underskrift

← Vedtekter sameiet Solgrenda III - Januar 2009

Vedtekter sameiet Solgrenda III

1. Sameiet Solgrenda III består av 14 eneboliger, beliggende på eiendommen gnr. 10, bnr. 187 i Nittedal kommune.

2. Hver seksjonseier skal ha rett til å benytte et tilleggsareal som er inntegnet på situasjonskartet vedlagt kjøpskontrakt.

3. Sameiet har som formål å sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer på eiendommen. Hver sameier har bruksrett til og vedlikeholdsplikt på fellesarealene.

4. Sameiet skal fordele eventuelle fellesutgifter etter sameiebrøk. Kostnader til vedlikehold og drift av felles adkomstvei og lekeplass regnes som fellesutgifter.

5. Sameiet styre skal til enhver tid bestå av tre - 3 - representanter valgt i sameiermøte, herunder styreformann og kasserer. Sameiet kan velge to -2 - vararepresentanter til styret. Styret velges for to - 2 - år ad gangen. Styrets oppgaver fremkommer av eierseksjonslovens §§ 38-43 (Kap VII).

6. Sameiet representeres utad av styret. Sameiet forpliktes ved at to styremedlemmer i fellesskap signerer på vegne av styret og sameiet.

7. Hver seksjon har en - 1 - stemme i sameiemøte.

8. Sameiet skal holde sameiemøte minimum en - 1 - gang pr. år. Ved innkalling til sameiermøtet skal reglene i eierseksjonslovens §§ 33-37 (Kap VI) følges.

9. Ingen av sameierne har forkjøpsrett ved salg av en seksjon.

Nittedal 21. januar 2009

INNKALLING TIL ÅRSMØTE OG DUGNAD 2022
FOR SAMEIET SOLGRENDA III

24.5.2022 KL 18.00 på lekeplassen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   a. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn samt tilstrekkelig oppmøte.
   b. Valg av møteleder.
   c. Valg av referent og to medlemmer til å underskrive protokoll.
   d. Opptak av navnefortegnelse.

2. ÅRSBERETNING 2021.

3. REGNSKAP 2021.

4. BUDSJETT 2022.
   Kontingent ble satt til 300,- pr husstand i 2019, skal vi beholde dette?.

5. DUGNAD 2022.
   Det må også i år holdes dugnad i forbindelse med årsmøtet.
   Klipping av gresset på lekeplassen
   Gressklipper: Vi arvet en gressklipper som trenger litt vedlikehold, fint om noen som er handy/teknisk forståelse tar med verktøykassa. Vi ser også på om kan lage en platting til den på lekeplassen. Styret kjøper inn trekk.

6. Innkommende saker må være levert styret innen 22.05..2022

   Vi oppfordrer alle til å ta en titt i egen hage og fellesarealer før 17 mai.

   Vi tar frem grillen etter møtet / dugnaden og serverer noen pølser til de som ønsker å ha litt sosialt etter møtet. Det er lov å komme på det sosiale selv om du ikke kan komme på dugnad :-)

7. EVENTUELT

Eventuelt skriftlige fullmakter skal leveres styreleder før møtet starter.

25.04.2021

Styret Solgrenda III

Protokoll fra ordinært årsmøte i Øvre Rudbakken Veilag

År: 2023

Dato: Onsdag 24. mai

Kl.: 20.00

Sted: Lekeplassen til Solgrenda III

Sak 1 – Konstituering

1A – Valg av møteleder

Jan Ogrim ble valgt som møteleder

1B – Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen

Lene Aa Ble valgt til møtesekretær

Mona ble valgt til å signere protokollen

1C – Opptak av navnefortegnelse

Fremmøtte: Rudbakken nr.: 27, 23, 33, 19, 28, 7, 34, 30

Totalt 7 medlemmer møtte.

I tillegg var 1 representert med fullmakt.

Andre som møtte: 0

1D – Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Vedtak: Ja

Sak 2 - Årsberetning og regnskap for 2022/23

Styrer legger fram årsberetning og regnskap for 2022/23

Vedtak: Kjøpe mer masse og telle hullene neste i kvrysset. Kjøpe 3 asfalter til sammen.

Kommentar: I år har det kommet en tilleggsavgift på 20.000 i søppelavgift etter teiing. Avgift for uvin masse.

Sak 3 – Budsjett for 2023/2024

Styret legger fram budsjett for 2023/24

Vedtak: Øker medlemskontingenten til 3.500 kr. i året, for å få opp buffer til 50.000.

Protokollen ble opplest og godkjent. Årsmøtet ble hevet kl. 20.45

Møteleder

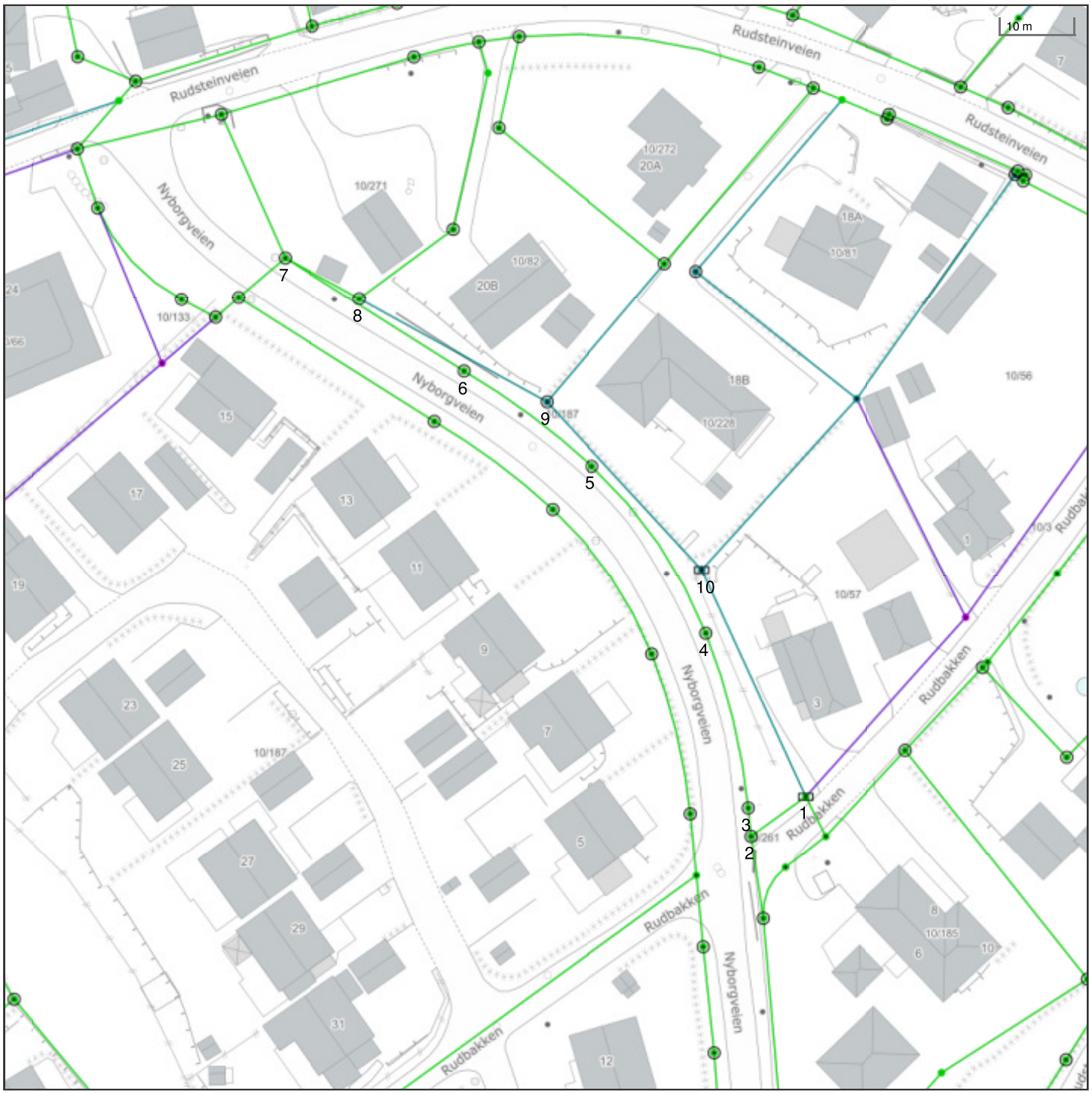
Møtesekretær

medlem

Utskriftsdato: 28.08.2023

Eiendomskart for eiendom 3031 - 10/187//10

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	275,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6655137,03	**Øst**	606184,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6655129,11	606192,26	5 cm	Jord (JO)	Rør (54)	34,26	
2	6655123,45	606184,91	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,28	
3	6655127,33	606184,41	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,91	
4	6655151,11	606177,89	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,74	89,99
5	6655173,6	606161,55	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,04	62,21
6	6655186,16	606143,58	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,97	103,29
7	6655201,01	606118,51	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,14	
8	6655195,69	606128,9	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,67	
9	6655182,25	606155,12	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,46	
10	6655159,82	606177,08	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	31,39	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	9 073,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6655140,77	**Øst**	606122,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6655143,99	606054,69	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,87	
2	6655124,48	606067,37	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,27	
3	6655098,13	606084,01	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,16	
4	6655067,03	606111,64	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,60	
5	6655117,82	606177,56	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	83,22	
6	6655126,3	606176,47	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,55	
7	6655148,05	606170,55	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,61	81,67
8	6655167,53	606156,32	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,33	54,19
9	6655179,13	606139,7	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,31	94,69
10	6655195,37	606112,23	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,91	
11	6655192,55	606109,14	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,18	
12	6655186,03	606101,95	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,71	
13	6655160,88	606074,29	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,38	

Nittedal kommune

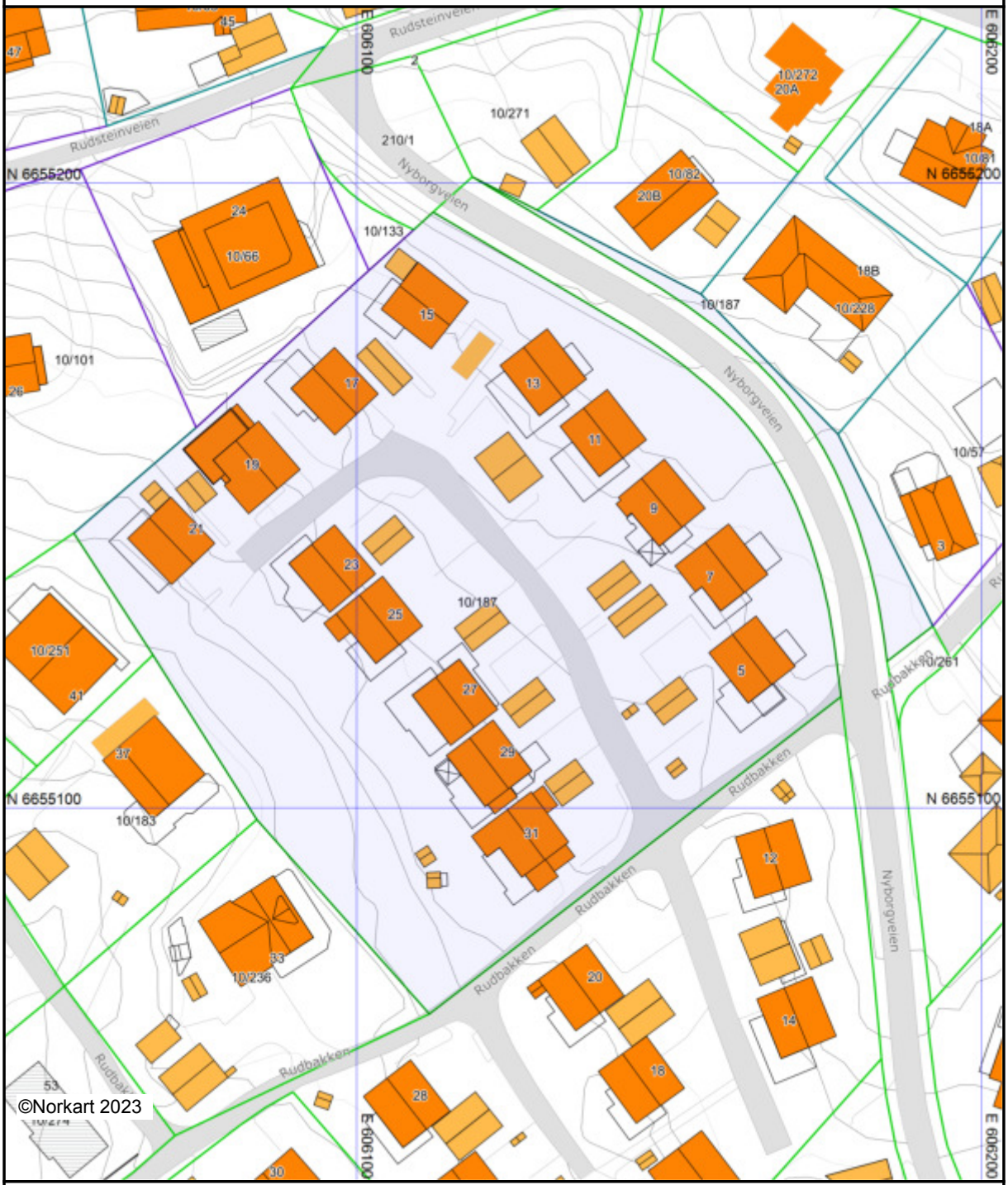
Grunnkart

Eiendom: 10/187/0/10
Adresse: Rudbakken 5
Dato: 28.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 10/187/0/10
Adresse: Rudbakken 5
Dato: 28.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

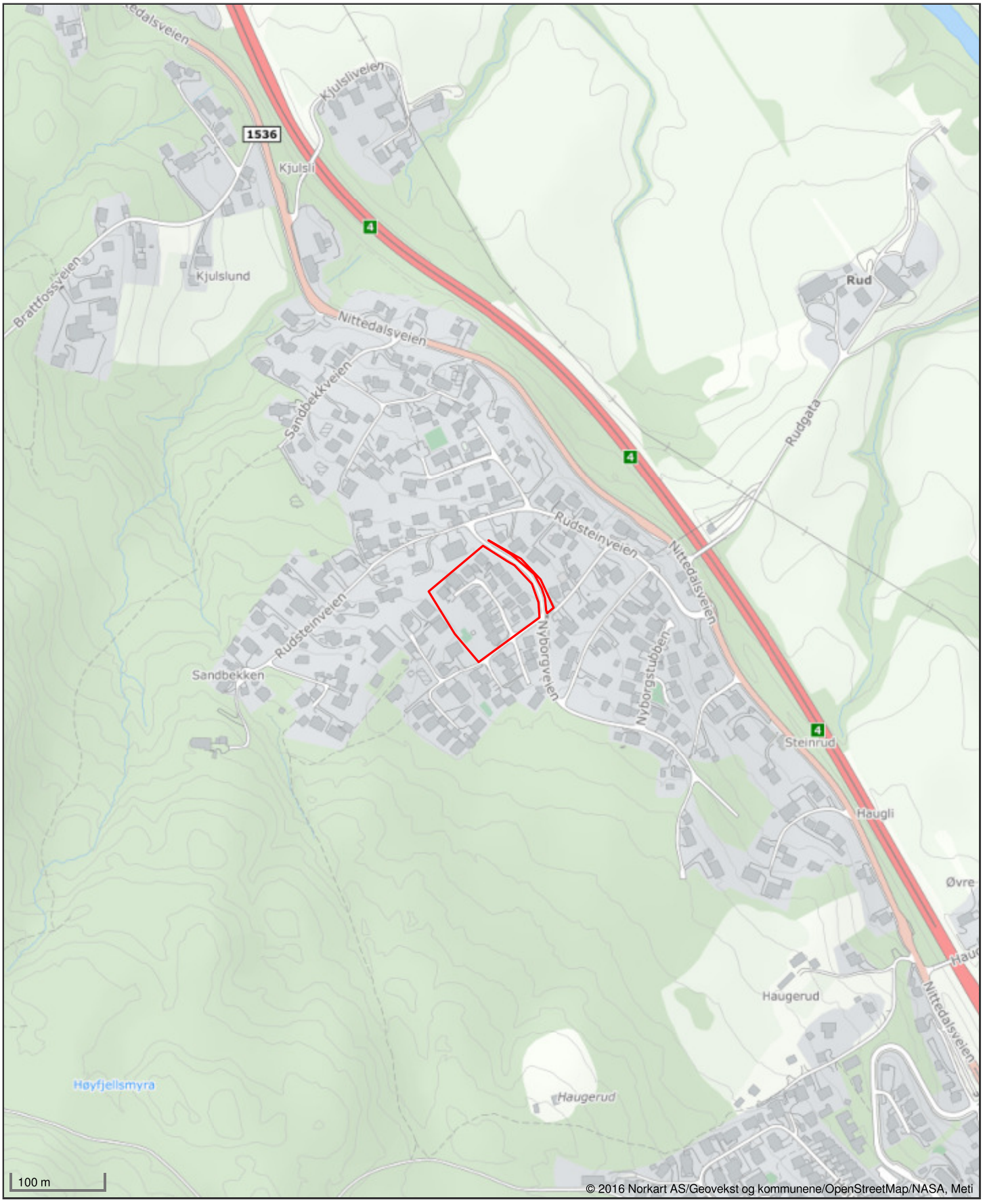
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

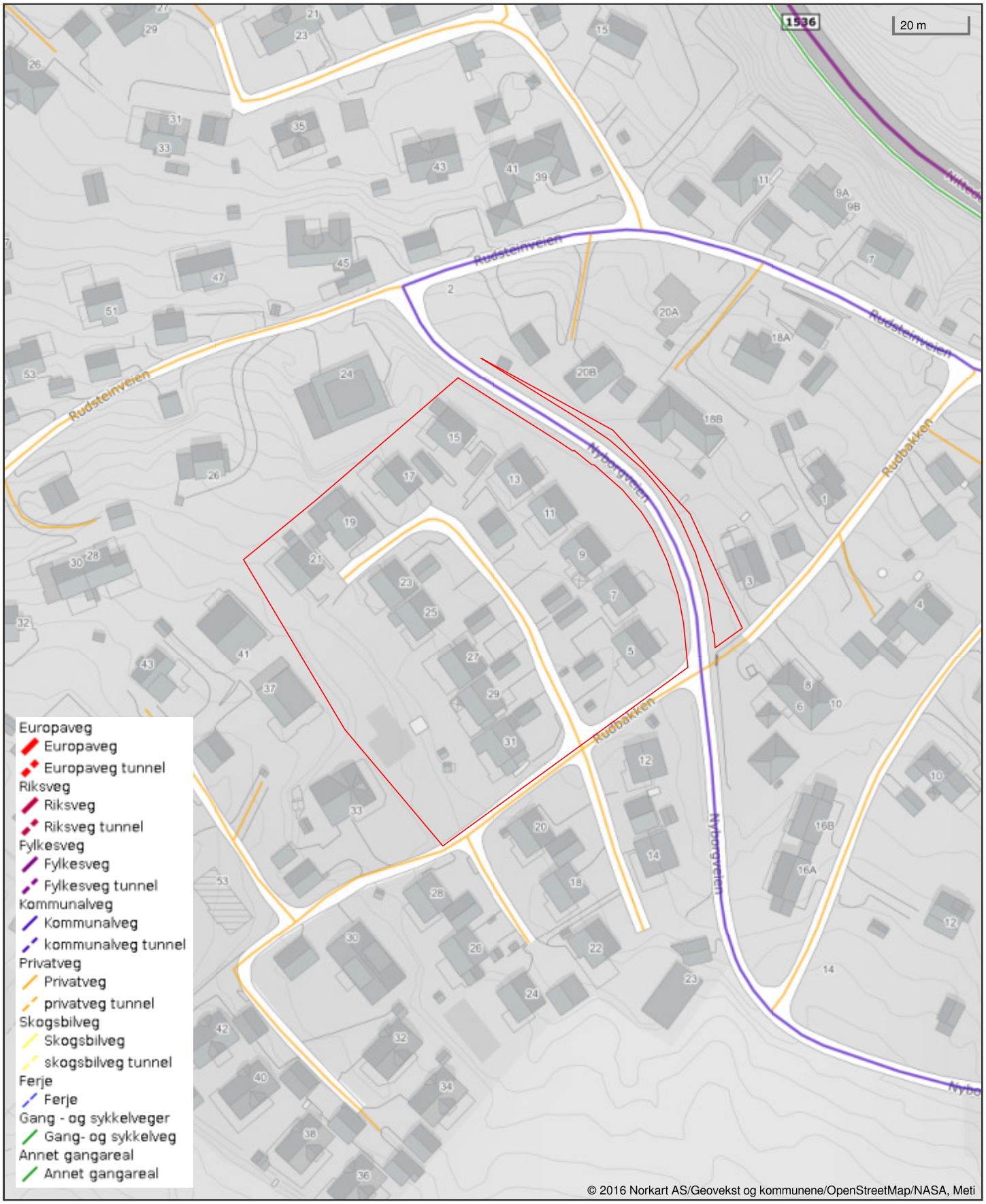
Utskriftsdato: 28.08.2023

Oversiktskart for eiendom 3031 - 10/187//



Utskriftsdato: 28.08.2023

Vegstatuskart for eiendom 3031 - 10/187//



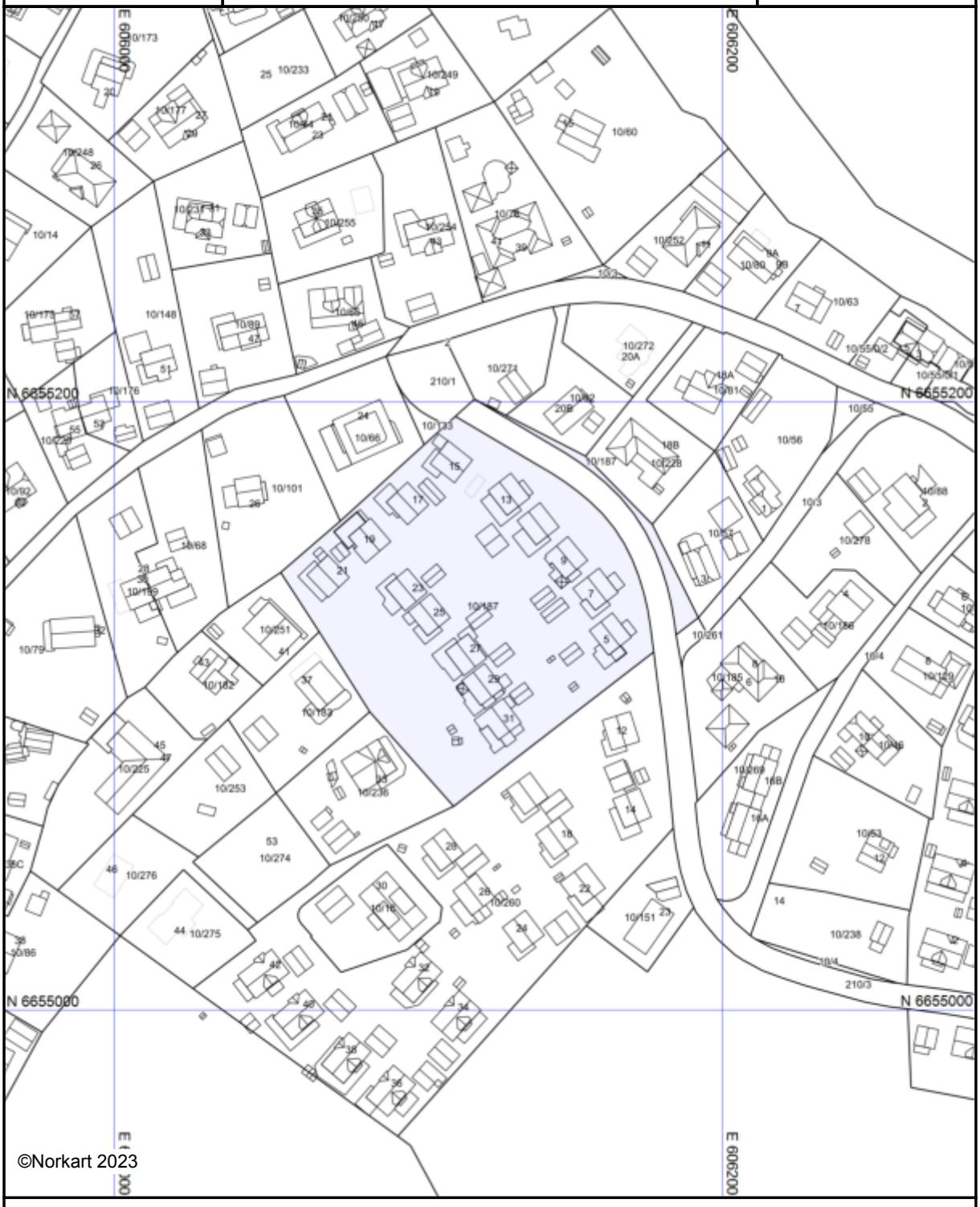
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/187/0/10
Adresse: Rudbakken 5
Dato: 28.08.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

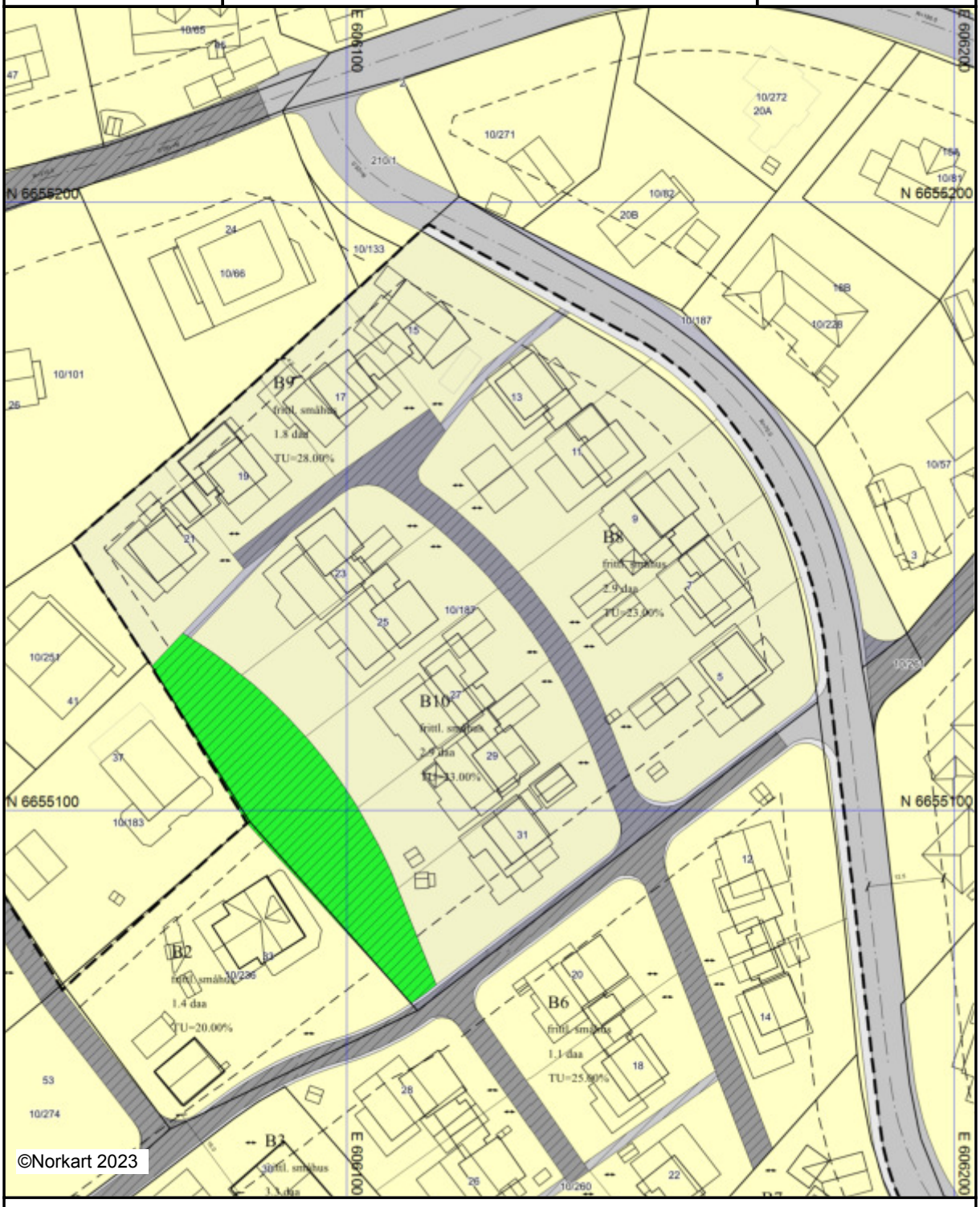
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/187/0/10
Adresse: Rudbakken 5
Dato: 28.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 10/187/0/10
Adresse: Rudbakken 5
Dato: 28.08.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 28.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3031	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	187	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Rudbakken 5, 1480 SLATTUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/201801/Dokumenter/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 690 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 852 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 806 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	156

Navn	Bebyggelsesplan for felt BD, Rudsteinområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2005
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/156/Dokumenter/156.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 68 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 852 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L2
	Delareal 5 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 892 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B10
	Delareal 548 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 846 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B8
	Delareal 1 821 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B9

Id	143
Navn	REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1994
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/143/Dokumenter/143.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 131 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 131 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** H

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 143

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET

Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyre 29.08.1994 sak 0055/94

****

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET

§ 1.
Reguleringsbestemmelsene knyttes til plankart i målestokk 1: 1000, sist datert 29.08.94

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Fortettingsområder:

§ 2.
Områdene A - O består av eksisterende bolig- og hyttebebyggelse. Områdene A - D regnes som fullt utbygd, og det tillates her ingen ytterligere fortetting. Innenfor områdene F - O tillates fortetting etter bestemmelsene gitt i §§ 3 - 6 nedenfor, med de begrensninger som er gitt i § 17.

§ 3.
Innenfor fortettingsområdene tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med tilhørende uthus/garasjer.

§ 4.
Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for fortettingsområder settes til TU = 20%. Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftenes bestemmelser, kap. 22.

§ 5.
For frittliggende eneboliger tillates det ikke fradelt tomter på under 800 m² netto, mens det for tomannsboliger kreves netto tomt på 1000 m².

§ 6.
Innenfor områdene F - L kan utbygging bare skje på betingelse av tinglyst erklæring om framtidig deltakelse i refusjonsoppgjør for opprusting av Rudsteinveien i samsvar med reguleringsplanen.

Områder for nybygging:

§ 7.
Innenfor områdene BA, BB, BC og BD tillates oppført ny boligbebyggelse i form av frittliggende småhus.

§ 8.
For hvert område kreves det utarbeidet samlet bebyggelsesplan som skal vise plassering av bygninger og adkomster og utforming av utomhusarealer. Kommuneplanens bestemmelser om felles leike- og oppholdsarealer skal følges.

§ 9.
Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for områdene BA, BB, BC og BD settes til TU = 20%. Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftenes bestemmelser, kap. 22.

§ 10.
Områdene kan ikke bebygges før Rudsteinveien er opprustet til regulert standard, det er anlagt ny adkomstveg m/tilhørende kommunaltekniske anlegg og private felles adkomstveger er bygget i nødvendig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

§ 11.
I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1 : 500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På situasjonsrisset skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering/garasje og den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

§ 12.
Til hver bolig/leilighet skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 skal kunne gi plass for garasje eller carport.

§ 13.
Hver bolig skal ha et rimelig orientert og skjermet uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL.

§ 14.
Området utgjør tomt for bestående forsamlingshus.

§ 15.
Tillatt tomteutnyttelse settes til TU = 20%.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

§ 16.
Eksisterende avkjørsler fra Hadelandsveien (tidl. RV 4) opprettholdes.

§ 17.
Avkjørsler fra Hadelandsveien til enkelttomter er angitt på plankartet. Utvidet bruk av disse tillates ikke.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 156

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR RIDSTEINSOMRÅDET FELT BD

Planbestemmelsene er vedtatt av Formanskapet 20.06.2005, sak 0076/05

****

Planen er datert: 20.02.03, Revidert: 03.11.03. 20.06.05
Bestemmelser er datert: 20.02.03, Revidert: 07.11.03, 20.06.05

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

-Byggeområder
Boliger - småhusbebyggelse (B1-B10)

-Offentlige trafikkområder
Kjørevei

-Fellesområder
Felles lek (FL1 og FL2)
Felles adkomstvei

§ 1.3 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 1.4 Det faste utvalg for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige endringer fra bebyggelsesplanen og bestemmelsene innenfor rammen av plan og bygningsloven.

§ 1.5 Området kan ikke bebygges før Rudsteinveien er opprustet til regulert standard, Nyborgveien er anlagt med tilhørende kommunaltekniske anlegg og private adkomster er bygget i nødvendig utstrekning.

§ 1.6 Det forutsettes vedtak av utbyggingsavtale som sikrer gjennomføringen av §1.5 og intensjonene for denne planen og reguleringsplan for Rudstein, stadfestet 29.08.94.

§ 1.7 Reguleringsgrensen skal følge faktiske eiendomsgrenser. Usikre eiendomsgrenser skal avklares før søknad om tillatelse til tiltak kan behandles.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 Boliger - småhusbebyggelse (B1 - B10)

§ 2.2 I området kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Der det er vist på plankartet kan bebyggelsen kjedes samme med garasjer.

§ 2.3 Bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggelinjer.

§ 2.4 Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 23 % for feltet sett under ett. Halve arealet for felles lek og felles adkomstvei inngår i tomtearealet ved beregningen.

Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som prosent tomteutnyttelse TU (=bygningens bruksareal i % av tomtearealet per felt). For byggeområdene regnes netto tomt som arealene innenfor formålsgrensene. Utnyttelsen for de enkelte delområdene/byggeområdene varierer mellom TU = 20 % og TU = 28 %.

Når bolig utføres med sokkeletasje, regnes halve bruksarealet (BRA) av sokkeletasjen med ved beregning av utnyttelse.

§ 2.5 Det kan oppføres boliger med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 8 m over laveste terrengnivå rundt huset. Der terrenget tillater det, forutsettes bebyggelsen utført med sokkeletasje. Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være 18 - 27 grader.

§ 2.6 Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 4,75 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Bygging nærmere eller i nabogrensen kan godkjennes der det er vist på plankartet.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Adkomst fra offentlig vei skal opparbeides som vist i planen.

§ 3.2 For alle trafikkområder skal det utarbeides godkjente detaljplaner med lengde- og tverrprofiler før arbeidene igangsettes. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 4 FELLESOMRÅDER

§ 4.1 Felles adkomstveier skal være felles for de eiendommene som er merket med adkomstpil på plankartet.

§ 4.2 Det skal jf. vegloven dannes et veilag for de parsellene som har felles adkomstvei. Veilaget skal sørge for opparbeidelse av veien og at den til enhver tid holder en god standard og er godt vedlikeholdt.

§ 4.3 Felles lekeplasser skal være felles for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Det skal vises plan for lekeområdene. Kommunen kan kreve skjøtselsplan for fellesområdene. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen på området, og beboerne har et felles ansvar for vedlikeholdet.

§ 4.4 Lekeplassenes utstyr skal til enhver tid tilfredsstille krav til lekeutstyr. Det er ikke tillatt å plassere bygg eller annet utstyr som kan være til skjensel for lekeplassene, på fellesområdene.

§ 4.5 Det skal settes opp gjerde i eiendomsgrensen mellom 10/183 og den felles lekeplassen FL2 samtidig med opparbeidelse av lekeplassen. Maksimal høyde på gjerdet skal være 1,5 m.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen og andre tiltak får god form og materialbehandling, og at nye bygninger får en harmonisk utførelse med hensyn til utforming, takvinkel og materialvalg. Husets terrengtilpasning skal vektlegges.

§ 5.2 Rammeplaner og detaljplaner for framføring av tekniske anlegg (veg, vann, avløp, fordrøyningsbasseng og el.) skal godkjennes av kommunen før anleggene igangsettes.

§ 5.3 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal sendes samtidig med søknad om rammetillatelse og skal godkjennes parallelt med denne.

Planen skal vise:

Bebyggelsens plassering påført piler for adkomst og inngangsforhold, herunder boliger, boder og garasjer.

Trafikkforhold: Det skal vises minimum to biloppstillingsplasser per boenhet hvorav en i garasje eller carport.

Terreng: Eksisterende terreng skal bevares på en slik måte at fjernvirkningen av området ikke endres vesentlig. Trær skal i størst mulig grad bevares. Planen skal vise eksisterende og nye koter, samt nødvendige høyder (murer, trapper m.m.)

Tekniske forhold: Planen skal vise tiltak for avrenning og oppsamling av overflatevann. Det skal også vises plassering av avfallsbeholdere og postkasser, samt utvendige stoppekraner.

Vegetasjon/grøntanlegg: Det skal framgå hvor eksisterende vegetasjon skal bevares samt plassering av massedeponi og rigg under bygging. For nye og bratte skråninger skal det gis en beskrivelse av revegetering. Soner for tomteinngrep skal vises.

§ 5.4 Gjerder, støttemurer og andre lignende bygningsmessige tiltak med høyde over 1 m skal godkjennes av kommunen.

§ 5.5 Foran innkjøringsåpning til garasje/carport skal det være en minimumsavstand til eiendomsgrense mot offentlig vei på 5,0 m.

falls 22038101 - Løvås.

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F.Andersen
Uranienborg Terrasse 13 B

0351 OSLO

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
06/1427-78 BYGG 10/187		19.11.2008

Bnr. 024544702.

Midlertidig brukstillatelse for hus 24, Rudbakken 5

Gjelder: *Nybygg. Enebolig*
Byggested: *Rudsteinfeltet byggetrinn 2-3, felt BD, 1480 SLATTUM*
Bruksareal: *134 m²*
Ansvarlig søker: Arkitekt MNAL NPA Gunnar F.Andersen
Ansvarlig utførende: Hedalm Anebyhus AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Hedalm Anebyhus AS Region Oslo Akershus N
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Sanitær-Varme AS
Ansvarlig utførende: UKB A/S

På grunnlag av anbefaling fra kontrollansvarlig/samordner mottatt 12.11.2008 gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Tiltakshaver har ved e-post bekreftet tiltakets sikkerhet for bruk.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen 01.03.2009.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest utstedes når anbefaling fra kontrollansvarlig/samordner er mottatt. Kontrollerklæringer for alle fagområder må foreligge. «Som bygget»-tegninger må også være innsendt dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og det utførte tiltaket.

Med vennlig hilsen

E. Samdal

Erling Samdal
avdelingsingeniør
E-post: erling.samdal@nittedal.kommune.no

Kopi:
Solgard Utvikling AS, Postboks 6993 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Hedalm Anebyhus AS, Linjeveien 31, 2344 ILSENG
UKB A/S, Myrvangveien 1, 2040 KLØFTA
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her

Byggesaksavdelingen
Moveien 1, 1482 Nittedal
Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

ARKIV

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen
Uranienborg Terrasse 13 B

0351 OSLO

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
06/1427-86 BYGG 10/187		02.02.2011

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt 09.09.2006. Midlertidig brukstillatelse ble gitt til hver bolig etter hvert som det ble søkt om.

Gjelder: *Nybygg. Eneboliger*
Byggested: *Rudsteinfeltet byggetrinn 2-3, felt BD,, hus 1-28, Rudbakken 5,7,9,11,12,13, 14,15,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31 32,34,36,38,40 og 42, 1480 Slattum*
Tiltakshaver: *Solgard Utvikling AS*
Ansvarlig søker: Arkitekt MNAL NPA Gunnar F.Andersen
Ansvarlig utførende: Hedalm Anebyhus AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Hedalm Anebyhus AS Region Oslo Akershus N
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Sanitær-Varme AS
Ansvarlig utførende: UKB A/S

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig . Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Siw Rasmussen
Leder av byggesaksavdelingen
:

Oppmålingsavdelingen
Postboks 63, 1483 Skytta

Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Kjetil Enger
Rudbakken 5
1480 Slattum

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
11/03058-5		19.06.2017

FERDIGATTEST - 10/187 - RUDBAKKEN - GARASJE

Tiltakshaver: Kjetil Enger **Adresse:** Rudbakken 5/1480 Slattum
Søker: **Adresse:**
Tiltakstype - tiltaksart:

Nittedal kommune har den 19.09.11 mottatt din søknad om ferdigattest datert 24.08.11.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Tillatelse til tiltak for oppføring av ny garasje ble gitt den 06.09.2011.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3 (ordene «, jf. TEK 10 kapittel 3» sløyfes for søknader som behandles etter gammel lov). Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf : 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

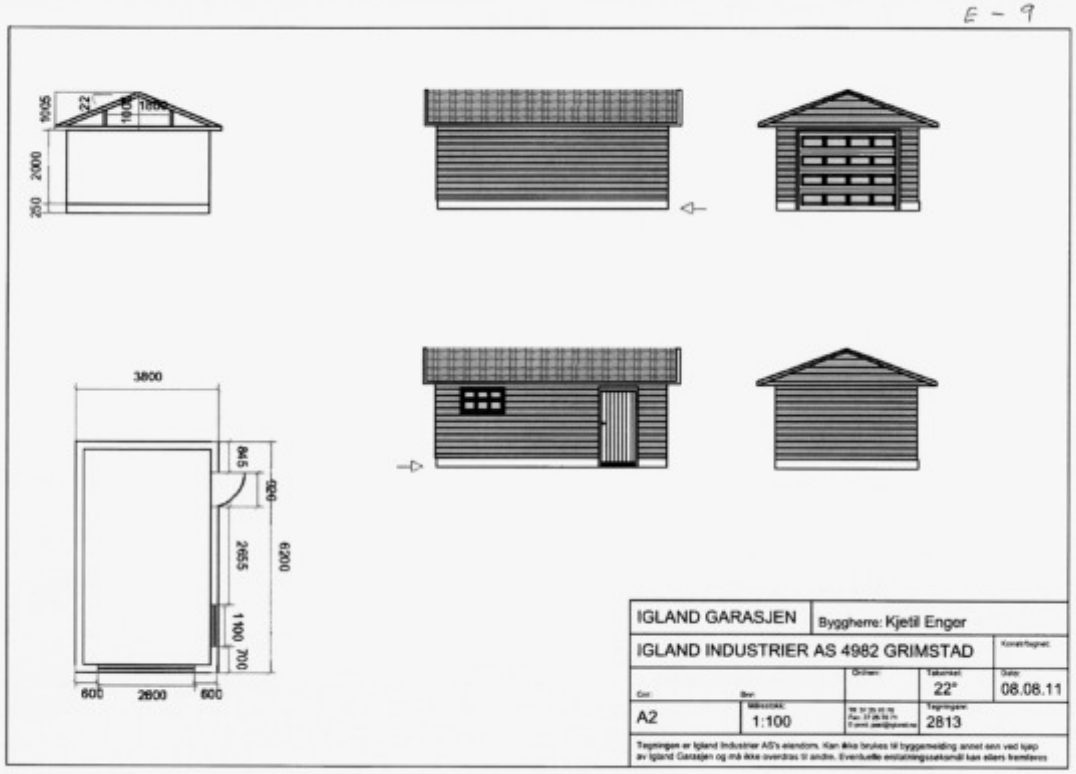
Med vennlig hilsen

Kirsti Rusten Antonsen
leder byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

E - 9



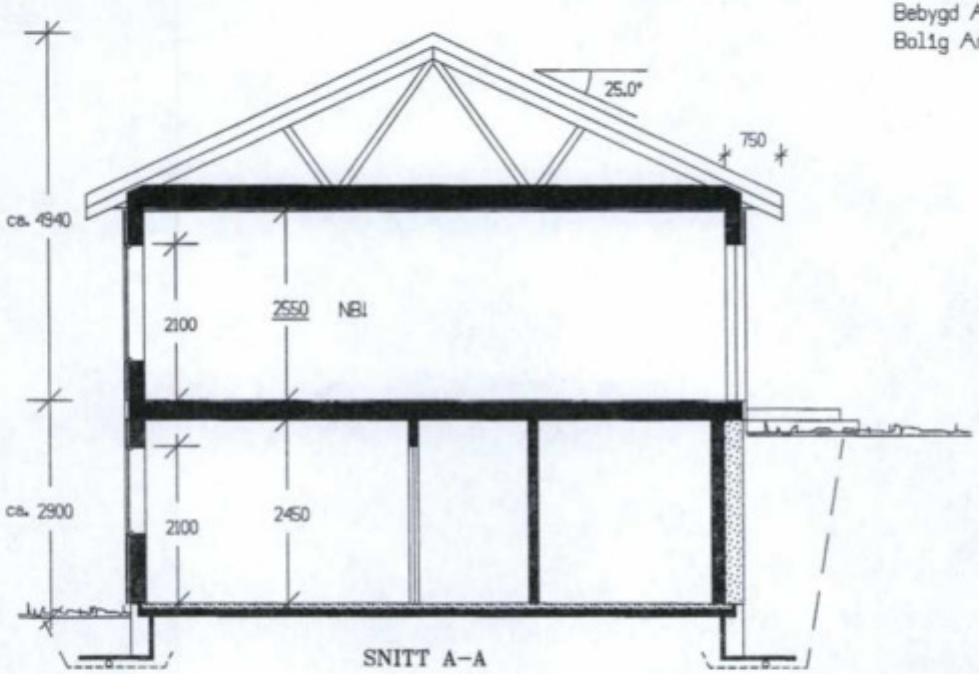
IGLAND GARASJEN	Byggherre: Kjetil Enger		
IGLAND INDUSTRIER AS 4982 GRIMSTAD			Konstruksjon:
Ordrenr:		Takvinkel: 22°	Dato: 08.08.11
Format: A2	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 2813	

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsønsker kan aldri tremlyses

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Und.etg.plan	62.1	x 0.5	31.0	62.1
Hovedplan	65.1	x 1.0	65.1	65.1
Sum 1 m²	127		96	127

Bebygd Areal (BYA) 74.0
Bolig Areal (BOA) 122.5



SNITT A-A

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjenning i h.t. brev av 9.9.06

20 JUN 2006

C	Endr.u.etg.	29.03.2006 beh
B	Romhøyde	08.09.2005 beh
A	Endret.	05.07.2005 beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Ordre nr. 70478-70485	Sign.: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus
DATA DESIGN SYSTEM

VEDL. E-2



20 JUN 2006

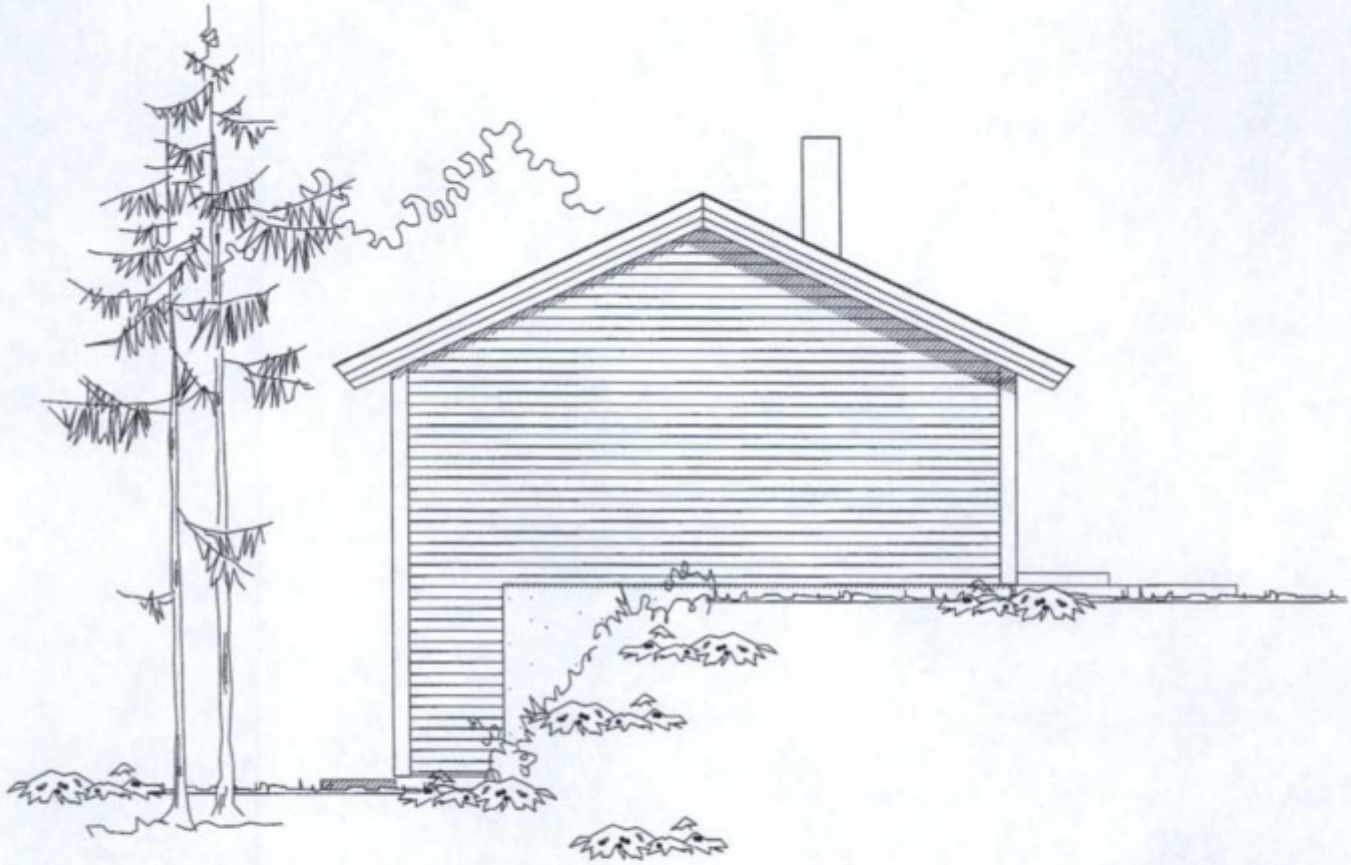
C	29.03.2006	beh
B	08.09.2005	beh
A	05.07.2005	beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/Gnr./Bnr.:			Ordre nr. 70478-70485	Sign.: ab
Hustype: Spesial	Ark.nr. 505 Fasade 1		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



20 JUN 2006

C	29.03.2006 beh
B	08.09.2005 beh
A	05.07.2005 beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/Gnr./Bnr.:			Ordre nr. 70478-70485	Sign.: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 506 Fasade 2		E-nr.: E1:65	Tegnnr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

Data Design System



20 JUN 2006

C	29.03.2006	beh
B	08.09.2005	beh
A	05.07.2005	beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Ordre nr. 70478-70485	Sign.: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 507 Fasade 3		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



20 JUN 2006

C	29.03.2006 beh
B	08.09.2005 beh
A	05.07.2005 beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/Gnr./Bnr.:			Ordre nr. 70478-70485	Sign: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 508 Fasade 4		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

Spesial

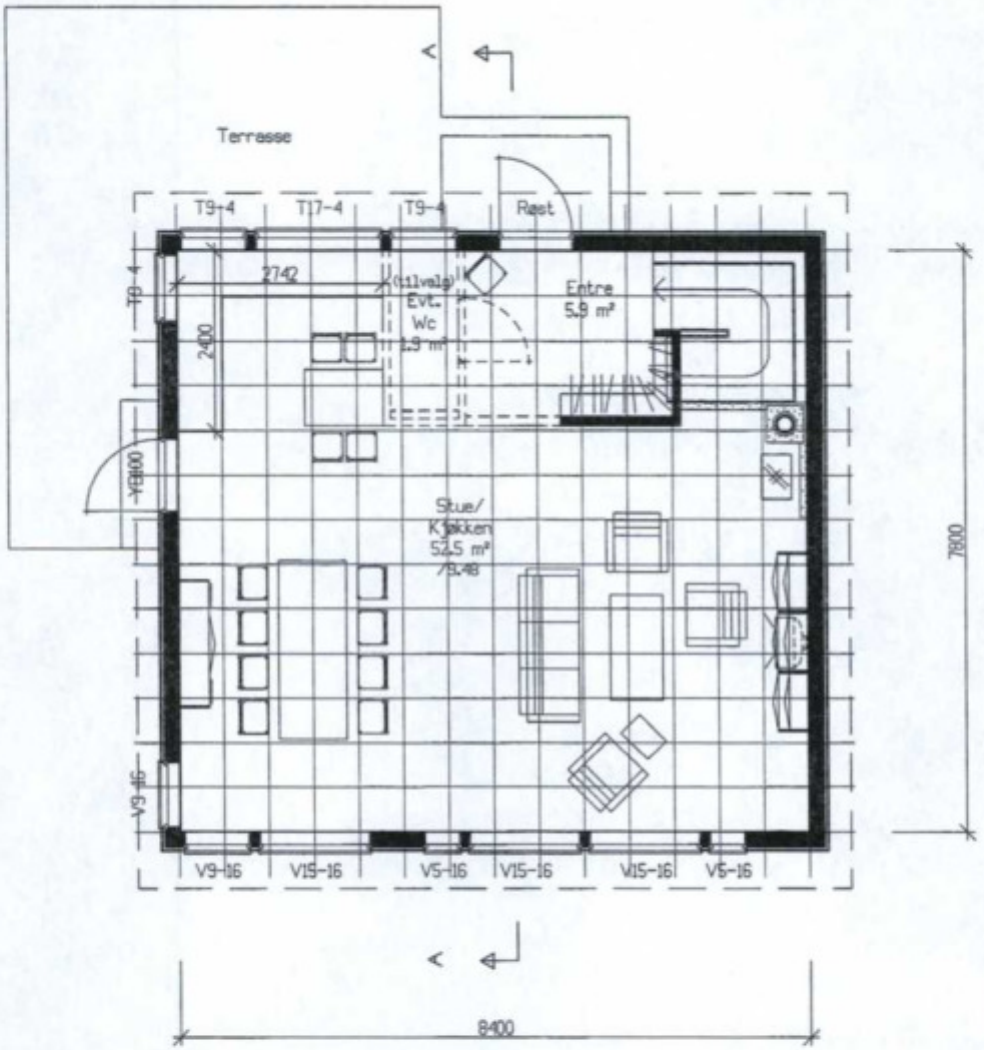


Solgard Utvikling AS

20 JUN 2006

Hedalm Anebyhus

Data Design System



20 JUN 2006

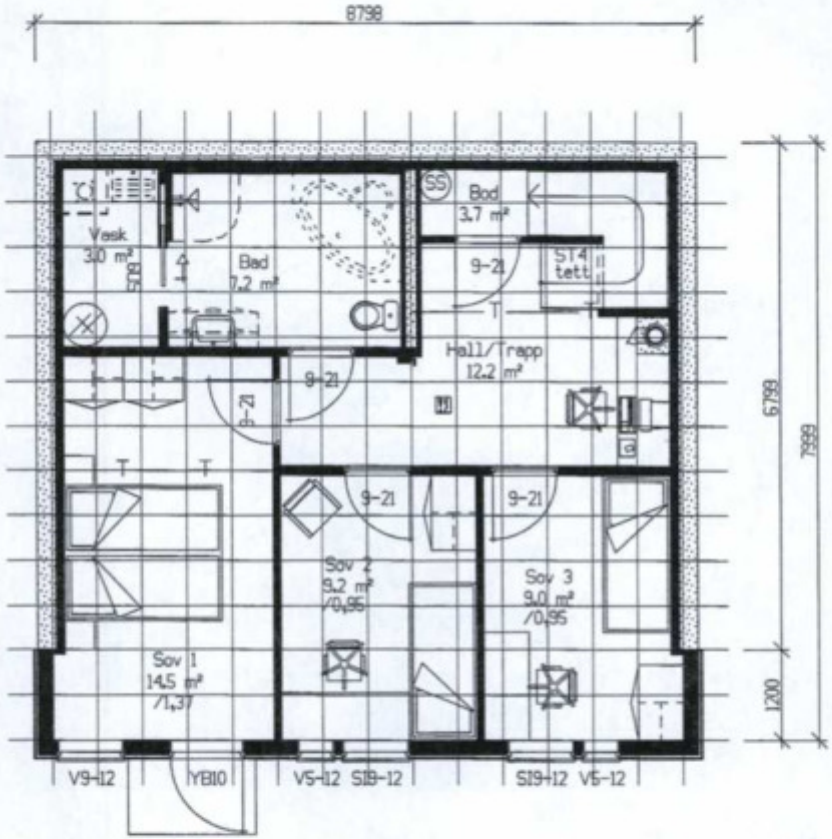
C	29.03.2006 beh
B	08.09.2005 beh
A	05.07.2005 beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/Gnr./Bnr.:			Ordre nr. 70478-70485	Sign: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 503 Hovedplan		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



20 JUN 2006

C	29.03.2006 beh
B	08.09.2005 beh
A	05.07.2005 beh

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Solgard Utvikling AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0341	Dato: 02.06.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Ordre nr. 70478-70485	Sign.: ab
Hustype: Spesial	Arknr. 502 Underetg.		E-nr.: E1:65	Tegn.nr.: 1437 Rev.: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

Midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde

Kommunestyret vedtok 23.5.2022 et midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde. Forbudet gjelder i fire år eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

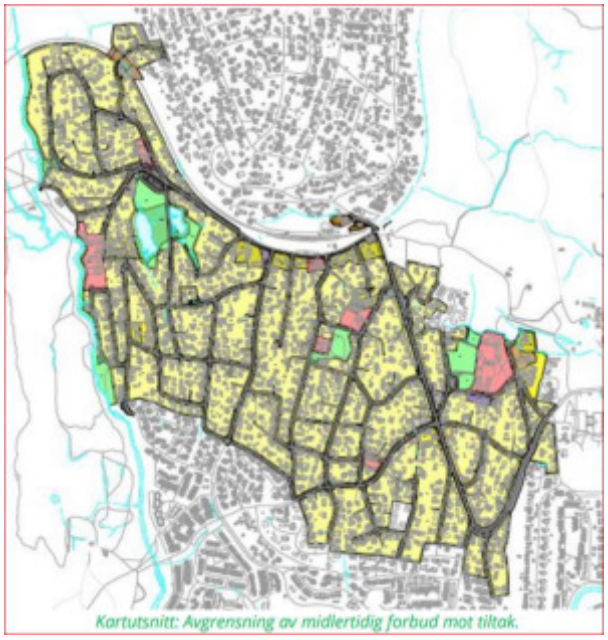
Vedtaket gjelder eiendommer med adresse til følgende veier:

Alf Prøysens vei
Askeladdveien
Bakkeveien
Bjertnesveien 1 - 7 (ulike nr.)
Blindveien
Branngata
Bråtaveien
Eventyrveien
Fossegrimsveien
Hulderveien
Kruttverkveien
Lundveien
Lysgata
Myveien
Nedre Huseby 1- 9 (ulike nr.) og 2 - 14 (like nr.)
Nedre Nygård 1 - 3 (ulike nr.) og 2 - 6 (like nr.)
Nordliveien
Nyveien 1 - 49 (like nr.) og 2 - 46 (like nr.)
Peer Gynts vei
Ringveien
Rødhettes vei
Sagerudstubben

Sagerudsvingen 2 - 8 (like nr.)
Sagerudveien
Skolebakken
Skolemesterveien 1 - 7B (ulike nr.) og 2 - 10 (like nr.)
Skråningen
Solliveien
Stasjonsveien 15 - 57 (ulike nr.), 73 og 20 – 72 (like nr.)
Sørliveien 1- 61
Tajet 1 - 10
Trollveien
Tumyrveien 46 - 62 (like nummer)
Tyrihansveien
Velveien
Vinkelveien
Øvre Huseby 4, 6, 28 - 48 (like nr.) og 3 - 31 (ulike nr)
Øvre Nygård 1, 2 og 4

Mer informasjon finnes på kommunens nettside:
Saksframlegg:
https://opengov.360online.com/Meetings/nittedal/Meetings/Details/1163575?agendaItemId=219826

Vedtak:
Kommer


Kartutsnitt: Avgrensning av midlertidig forbud mot tiltak.

Midlertidig bygge- og deleforbud på Tumyrhaugen

Kommunestyret vedtok 25. januar 2021 et midlertidig forbud mot tiltak på Tumyrhaugen.

Vedtaket gjelder eiendommer med adresse til følgende veier:
Stasjonsveien 69
Tumyrveien, med unntak av nr. 46 – 62 (like nummer)
Høgdaveien
Liaveien
Utsiktsveien
Stjerneveien
Skogveien
Solveien
Svingen
Peiskrokveien
Lyngveien
Bjerkeveien

Bygge- og deleforbudet gjelder i fire år, eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

Mer informasjon finnes på kommunes nettside:
https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/omradeplan-tumyrhaugen/

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.04.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.02.2018	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	136/1890		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/187, 10/187/0/1, 10/187/0/2, 10/187/0/3, 10/187/0/4, 10/187/0/5, 10/187/0/6, 10/187/0/7, 10/187/0/8, 10/187/0/9, 10/187/0/10, 10/187/0/11, 10/187/0/12, 10/187/0/13, 10/187/0/14
Seksjonering Seksjonering	08.04.2008 10.04.2008	08/369		10/187, 10/187/0/1, 10/187/0/2, 10/187/0/3, 10/187/0/4, 10/187/0/5, 10/187/0/6, 10/187/0/7, 10/187/0/8, 10/187/0/9, 10/187/0/10, 10/187/0/11, 10/187/0/12, 10/187/0/13, 10/187/0/14

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THENAS ARUSHA F090490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUDBAKKEN 5 1480 SLATTUM	Bosatt (B)
LOOGES THENAS F160485*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUDBAKKEN 5 1480 SLATTUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rudbakken 5	H0101	10/187/0/10	127	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rudbakken 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1480 SLATTUM	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	403 Rudstein	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24544702		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	02.02.2011

1: Bygning 24544702: Enebolig (111), Ferdigattest 02.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2006	26.04.2007
Igangsettingstillatelse	09.09.2006	27.04.2007
Midlertidig brukstillatelse	19.11.2008	19.11.2008
Ferdigattest	02.02.2011	25.02.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rudbakken 5	H0101	10/187/0/10	127	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	65	0	65	0	0	0
U01	0	62	0	62	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 10/187

Bruksnavn	SOLGARD	Beregnet areal	9348.8
Etablert dato	05.11.1962	Historisk oppgitt areal	10268
Oppdatert dato	16.12.2010	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	2
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6655140.77	606122.4	0	Ja	9073.2	
Eiendomsteig	6655137.03	606184.88	0	Nei	275.6	

Utskriftsdato: 28.08.2023

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3031	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	187	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Rudbakken 5, 1480 SLATTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
62079421	2359	31.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	196

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2023

Gnr.:	10	Bnr.:	187	Fnr.:		Snr.:	10
Adresse:	Rudbakken 5						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Målerleie	Kr 238
Feie/tilsynsgebyr	Kr 541
Renovasjon (søppelbeholdere)	Kr 4 348
Abonnementsgebyr vann	Kr 1 931
Abonnementsgebyr avløp	Kr 2 592
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m^3	Kr 22,69
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 31,28

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret.

AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 28.08.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3031	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	187	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Rudbakken 5, 1480 SLATTUM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	7 499 000,00 kr
Skatt	9 718,00 kr
Bunnfradrag	1 200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Proconet as
Postboks 22
1375 Billingstad

Deres ref.:	Arkiv: M71	Saksbehandler:	Dato:
Looges Thenas	Saksnr:	Marit Pettersen	28.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommune: 3031 Nittedal kommune
Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr: 10 187 0 10
Adresse: Rudbakken 5

Skorsteinsløp: Element

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	/Tak		16.03.2021: Ikke feiet ingen hjemme, ikke satt frem stige	22.05.2014		

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste tilsyn
Peisovn	2011	1.etg. Rudbakken 5 H0101		28.02.2013 (Utført)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr(pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon 950 79 940 alt. e-post: Marit.Pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Marit Pettersen
Seksjonsleder	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rudbakken 5
Gnr. 10 Bnr. 187 Snr. 10 i Nittedal kommune

Oppdragsnummer:
24-23-0298

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 92 80 63 46
E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater